

マンション建替え・改修アドバイザー制度

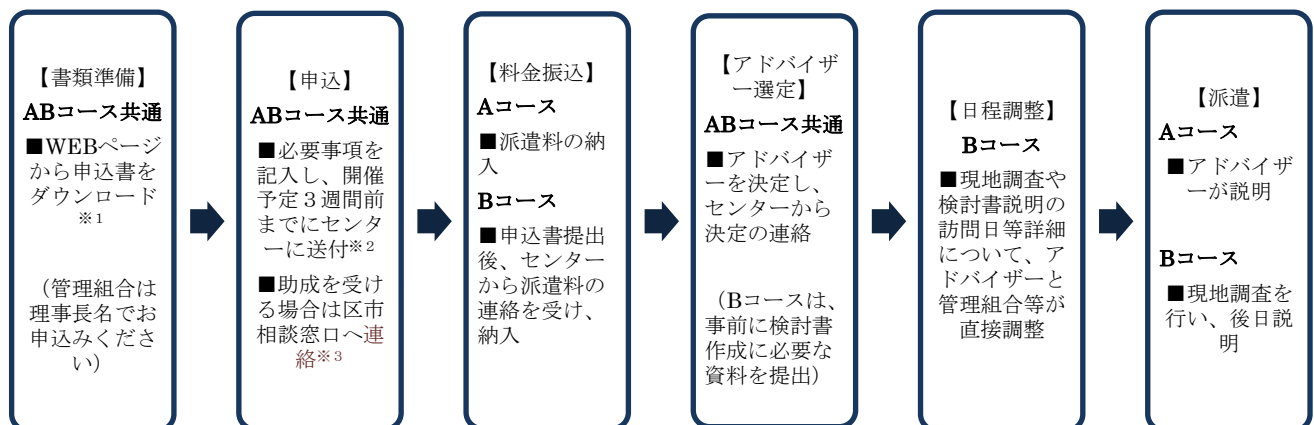
管理組合、区分所有者の任意の団体、賃貸マンションの所有者の皆さまへ
あなたのマンションに専門家がおうかがいします

当制度は、建替えか改修かの判断が定まっていない、老朽化したマンションの管理組合、区分所有者の任意の団体（管理組合が組織されていない場合）、賃貸マンション所有者（以下、「管理組合等」という。）又は区分所有者に、知識と経験のある「マンション建替え・改修アドバイザー」が情報提供及びアドバイスを行うことにより、管理組合等又は区分所有者が進める勉強会等の支援をすることを目的としたものです。

平成 25 年 4 月 1 日より、派遣対象に賃貸マンション所有者が加わり、またBコース検討書の作成の際に共同化による建替え計画書の項目が追加され、制度が新しくなりました。

制度にお申し込みをされた管理組合等又は区分所有者のマンションにアドバイザーが赴き、説明を行います。説明にはそれぞれ派遣料がかかりますが、派遣料の助成を受けられる自治体もありますので、ご相談ください。

アドバイザー派遣までの流れ



※1 「申込書」のダウンロード

センターWEB トップページ『まちの安全・安心』から「マンション建替え・改修アドバイザー」を選択インターネットがご利用になれない環境の場合等は FAX 等でお送りいたします。

※2 「申込書」は郵送または FAX、メールで受け付けています。※提出前にご連絡ください。

〒150-8503 渋谷区渋谷 2-17-5 シオノギ渋谷ビル 8 階
(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課
TEL : 03-5466-2103 FAX : 03-5778-2791 Mail : suishinka@tokyo-machidukuri.jp
メールを送信するときは、@ (大文字) →@ (小文字) に変換して入力してください。

FAX またはメールでお送りいただいた場合は、後日、再度郵送でお送りいたします。

※3 区市相談窓口（東京都ウェブサイト）

「東京都マンションポータルサイト」の WEB ページから「相談窓口」を選択

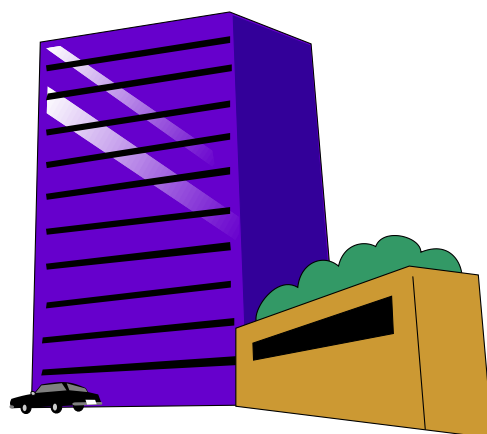
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/mansion-tokyo/tatekae/32madoguchi.html>

建替えですか？改修ですか？

建替えて管理組合は
どうすればいいの？

改修するにはどんなことを
検討すればいいの？

住民の勉強会をやりたい
けれど、講師をどうしよう？



そんな時には、マンション建替え・改修アドバイザー制度をご利用下さい！

コース紹介 マンション建替え・改修アドバイザー制度にはAコースとBコースがあります。

■ Aコース 入門編

建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援等についてアドバイスします。

【料金表（消費税込）】（一回2時間あたり、別途テキスト代^{※1}がかかります。）

コース名	業務内容	派遣料
A-1	建替え入門 マンションの建替え円滑化等に関する法律、税制、公的な支援等の説明	14,040 円
A-2	老朽度判定・建替えと修繕の費用対効果の説明 マンションの建替えか修繕かの判断をするためのマニュアルの説明 事前に「管理組合向けの簡易判定」に確認結果をご記入いただき、申込書と一緒にセンターへ送付してください。	14,040 円
A-3	合意形成の進め方 マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアルの説明	14,040 円
A-4	改修によるマンション再生 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアルの説明	14,040 円

※1 テキストは各コースともセンターWEB からダウンロードできます。または、コピー実費にてお渡しすることも可能ですので、ご相談ください。（送料別）

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正」に伴い、マンション敷地売却制度及び容積率の緩和特例の説明を追加でご希望の場合は、個別でご相談ください。

（改正法施行日：平成26年12月24日）（東京都容積率許可要綱施行日：平成27年4月1日）

■ Bコース 検討書の作成

建替えか改修かの比較検討ができるように、当該マンションの現況や法規制に関する確認を行い、検討書(簡易な平面図や立面図等、費用概算など理解を促進するための参考資料)を作成して説明します。

【料金表 (消費税込)】

コース名		検討書の内容			派遣料	
B-1 建替え・ 改修 コース	①	既存建物不 適格のチェッ ク※1	建替え計画案 (計画概要表 等、配置図兼 平面図、立面 図、日影図、事 業費用概算等)	総合設計制度建替計画案(計画概要表等、配置図兼平面図、立面図、日影図、事業費用概算表)※2	改修計画案(現地調査の結果、共用部分)	327,240 円
	②			—	改修計画案(現地調査の結果、共用部分)	270,000 円
	③			総合設計制度建替計画案(計画概要表等、配置図兼平面図、立面図、日影図、事業費用概算表)※2	改修計画案(現地調査の結果、共用部分) 資料不足※3	368,280 円
	④			—	改修計画案(現地調査の結果、共用部分) 資料不足※3	311,040 円
	⑤			周辺敷地を含めた共同化による建替え計画案 (調査範囲は敷地の 1.5 倍程度)	改修計画案(現地調査の結果、共用部分)	486,000 円
	⑥			周辺敷地を含めた共同化による建替え計画案 (調査範囲は敷地の 1.5 倍程度)	改修計画案(現地調査の結果、共用部分) 資料不足※3	527,040 円
B-2 建替え コース	①	既存建物不 適格のチェッ ク※1	建替え計画案 (計画概要表 等、配置図兼 平面図、立面 図、日影図、事 業費用概算等)	総合設計制度建替計画案(計画概要表等、配置図兼平面図、立面図、日影図、事業費用概算表)※2	—	248,400 円
	②			—	—	191,160 円
	③			周辺敷地を含めた共同化による建替え計画案 (調査範囲は敷地の 1.5 倍程度)	—	407,160 円
B-3 改修 コース	①	—	—	—	改修計画案(現地調査の結果、共用部分)	87,480 円
	②	—	—	—	改修計画案(現地調査の結果、共用部分) 資料不足※3	128,520 円
Bオプション		検討書作成コースをご利用後に、建替え若しくは改修の検討をさらに進めるために、当該マンションの現況を把握しているアドバイザーに引き続きご相談できます。今後、専門家に業として契約するまでの橋渡しとして定額で相談ができるコースです。			21,600 円	

※1 法改正により、現行の法律に適合しなくなった建物の建ぺい率・容積率・日影規制等をチェックします。

※2 市街地の環境に配慮しつつ、土地を有効利用するため、一定規模以上の敷地と一定の公開空地を計画したものに対し、特定行政庁の許可により、容積率・高さの制限等について一定の範囲で緩和される制度を利用した建替え計画案です。

※3 検討書の作成には、竣工図面、確認申請図書の副本が必要です。改修を含むコースをお申込の場合は、長期修繕計画書、修繕履歴書もご用意ください。資料が整わない場合は料金が変わる場合があります。詳しくはお問合せください。

【その他】

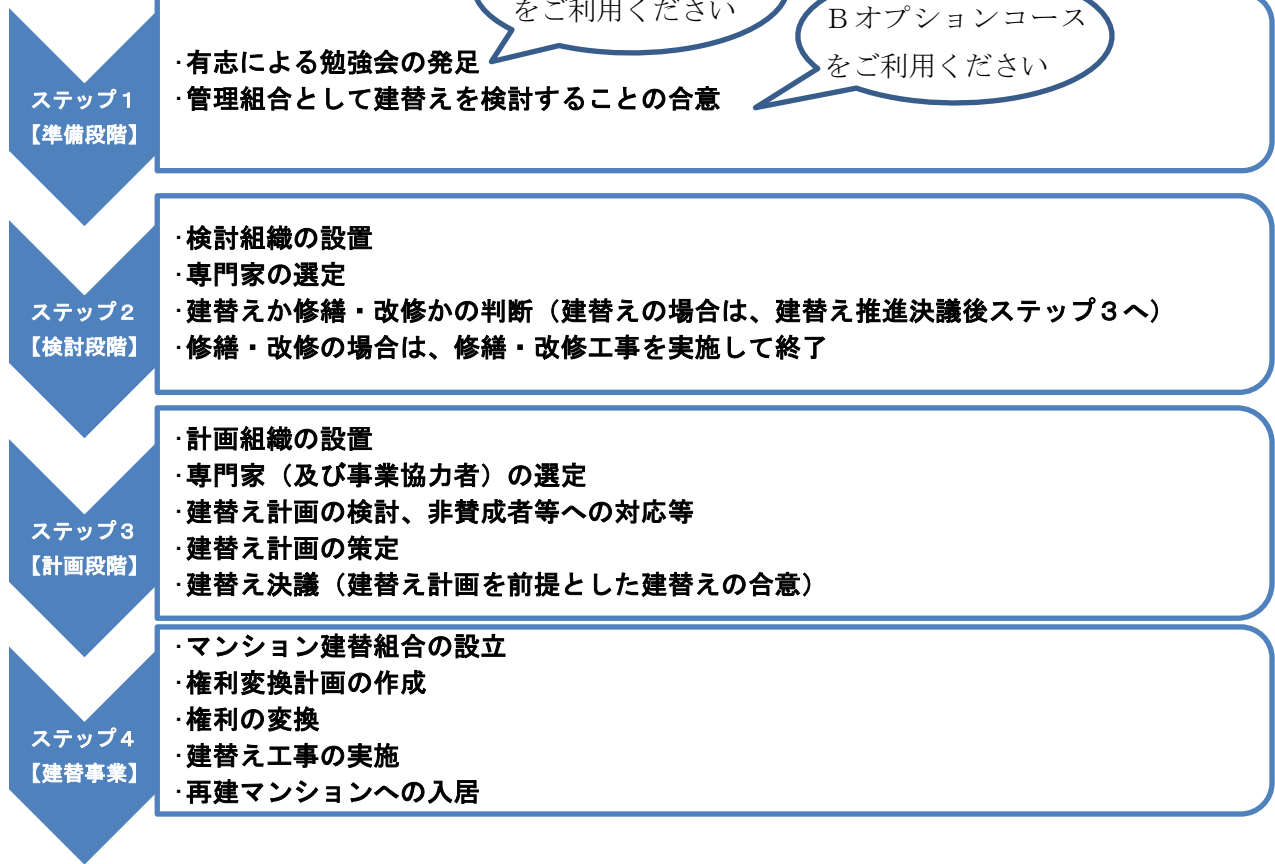
- ・改修を含むコースには、耐震診断は含まれておりませんが、ご希望される方は、別途、専門家にご依頼ください。
- ・団地型(複数棟建っている場合)には、別料金となる場合がありますのでご相談ください。

【マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正について】

(改正法施行日：平成 26 年 12 月 24 日)(東京都容積率許可要綱施行日：平成 27 年 4 月 1 日)

- ・マンション敷地売却制度及び容積率の緩和特例の検討を追加でご希望の場合は、個別にご相談ください。

建替えまでの流れ



※国土交通省「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」等から一部抜粋

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

【お問合せ・お申込み】

まちづくり推進部 まちづくり推進課
〒150-8503 渋谷区渋谷 2-17-5 シオノギ渋谷ビル 8F
TEL. 03 (5466) 2103 FAX. 03 (5778) 2791
<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>

当制度は、東京都で定める基本方針の趣旨を受け、平成14年より実施しています。

